

Kommunedelplan 11-2.02

Ødegården Lørenskog kommune

Bestemmelser

Datert 29.09.2010

Viktig premisse for planen er å følge opp kommuneplanens målsetting for tettstedsutvikling:

”Utviklingen av Lørenskog skal baseres på et bærekraftig utbyggingsmønster som blant annet forutsetter at utviklingen av transportsystemet kan koordineres med utbygging av boliger, næringsvirksomhet med videre. Bymessig bebyggelse skal tillates i de mest sentrale deler av kommunen. Bebyggelsen må planlegges slik at det kan etableres gode bomiljø med god og trygg tilgjengelighet til daglige gjøremål for alle grupper av befolkningen. Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter i tettstedsutviklingen – det gjelder så vel bebyggelse som utomhusarealer.”

Som en oppfølging av dette er intensjonen med denne planen å:

- bidra til å begrense energiforbruk og utslipp av klimagasser fra Lørenskog kommune ved å:
 - utvikle varierte og mangfoldige boligområder i gangavstand fra jernbanestasjon og bussterminal
 - utvikle arbeidsplasser i gangavstand fra jernbanestasjon og bussterminal
 - legge forholdene til rette for miljøvennlige energisystemer
 - legge til rette for en miljøvennlig utbygging der minimum 20 % av boligmassen skal være lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes)
 - ta miljømessige hensyn i materialvalg og øvrig utforming
 - etterstrebe tilknytning til fjernvarmenett
- bevare landskapsverdier
- bevare lokale kulturverdier
- bevare biologiske ressurser og naturmark

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart merket 11-2.01., datert 13.09.2010.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende, jf. PBL § 20-4. Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2009.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- byggeområder:

- bolig (inkludert lekeplasser, mindre bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting og lokalveier)
 - erverv (forretning, kontor)
 - sentrumsformål (kontor/forretning/ mindre bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting/bebyggelse for allmennyttige formål/boliger)
 - allmennyttig formål
 - friområder, (lekeplasser, idrettsanlegg)
 - offentlig formål
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, parkering, bane, annet veiareal), hovednett for gang- og sykkeltrafikk.
- faresoner: sikrings-, støy- og faresoner.

§ 2 Grad av utnytting

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (%-BRA) og maksimale byggehøyder. Endelig %-BRA og byggehøyder skal fastlegges i reguleringsplaner.

En hovedintensjon med planen er utvikling av lokalsenteret knyttet til strøksgata. Det skal gjennom de enkelte detaljplaner føres regnskap for samlet forretningsareal innenfor kommunedelplanområdet.

Det skal søkes å oppnå variert bebyggelse for å møte ulike boligbehov.

Boligområde (B1)

Tillatt utnyttelse %-BRA = 150 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Høyden skal trappes ned mot gårdsanlegget på felt Af1. Feltet skal i hovedsak bygges ut som rent boligområde. Det kan tillates lokal og strøktjenelig virksomhet, men kan ikke overstige mer enn 2 % av det samlede bruksareal. De enkelte forretningslokaler skal gjennom størrelse, utforming og direkte atkomst fra strøksgata bidra til å bygge opp om lokalsenteret og ikke overstige 100 m² BRA.

Boligområder (B2 – B5)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 75 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B6 og B7)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 100 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B8 – B11)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 85 %. Det tillates inntil 4 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka. Feltene skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder.

Boligområder (B12 og B13)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 30 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og nærheten til marka og eksisterende bebyggelse.

Boligområde (B18)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 50 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse.

Senterområde (S1)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 350 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Det skal tillates ett punktbygg på maksimum 8 etasjer. Høyden skal trappes ned mot gårdsanlegget på felt Af1. Feltet skal i hovedsak bygges ut som lokalsenter med kontorer og forretninger for et lokalt tilbud av varer og tjenester. Arealene til forretning skal ikke overstige mer enn 2 % av det samlede bruksareal for området. De enkelte forretningslokaler skal gjennom størrelse, utforming og direkte atkomst fra strøkgata bidra til å bygge opp om lokalsenteret og ikke overstige 100 m² BRA. Forretning for dagligvarehandel kan tillates inntil 800 m² BRA. Det tillates ikke kjøpesenter i området. Det kan tillates boliger og hotell.

Trafikkområde (T1)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200% og med inntil 6 etasjer. Området skal nyttes til jernbaneformål med tilhørende stasjonsanlegg, bussholdeplasser, innfartsparkering samt andre servicefunksjoner knyttet til kollektivterminalen. I forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for hele eller deler av området kan det i tillegg utredes muligheten for å etablere næringsvirksomhet (kontor eller annen forenlig virksomhet) i området.

Næringsområde (N1)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor). Det kan tillates bensinstasjon.

Næringsområde (N2)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor). Det kan tillates hotell.

Næringsområdene (N3 og N4)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200 %. Det tillates inntil 6 etasjer. Feltene skal benyttes til næringsformål (kontor).

Næringsområde (N5)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 200 %. Det tillates inntil 5 etasjer. Feltet skal benyttes til næringsformål (kontor og lager). Det tillates ikke plasskrevende varehandel.

Allmennyttig formål (Af1)

Tillatt utnyttelse inntil %-BYA = 15 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (kulturformål, gårdsanlegg, grendehus og barnehage). Eksisterende gårdstun skal bevares.

Det tillates nybygg innenfor området. Det må tas hensyn til gårdstunet, og nybygg må ved utforming og materialbruk kunne inngå som en del av områdets eksisterende bebyggelse. Nye bygg og tiltak må bygge opp under områdets stedsidentifiserende karakter.

Allmennyttig formål (Af2)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 30 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (grendehus og barnehage).

Allmennyttig formål (Af3)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =30 %. Feltet skal benyttes til allmennyttig formål (grendehus og barnehage).

Område for offentlige bygninger (feltbetegnelse O1)

Tillatt utnyttelse inntil %-BRA =50 %. Det tillates maksimum 3 etasjer. Feltet skal benyttes til skole med tilhørende idrettsanlegg og trafikkareal. Det kan tillates parkeringsanlegg under idrettanlegget. Området skal formidle overgangen mellom områdets urbane bebyggelsesstruktur og tiliggende eneboligbebyggelse.

Friområder

Det tillates opparbeidet stier, turveier og leke-/idrettsarealer bortsett fra der det er påvist spesielle naturkvaliteter som skal hensyntas.

Kantvegetasjonen langs vassdragene skal ivaretas, og omleggingen av bekker skal kun skje på bakgrunn av en grundig analyse av konsekvenser og avbøtende tiltak.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 84 og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal angi krav og tiltak innenfor temaene støy, vibrasjoner, luftforurensing og strukturlyd.

Der det planlegges bygg med oppholdsrom i kjeller/nederste etasje må det redegjøres for radonnivået i området og/eller sikring mot høye radonkonsentrasjoner.

§ 4 Krav til utforming

§ 4.1 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal

Gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og bygging. Alle reguleringsplaner skal ha bestemmelser om universell utforming av nybygg og ubebygde områder.

All utforming av ny bebyggelse skal bidra til utvikling av området som en bymessig struktur samtidig som strukturene skal løses opp og formidle overgangen mellom det urbane og Marka.

I senterområdet (S1) og næringsområdene (N1-N4) skal nye bygninger og anlegg ha fasader orientert mot vei/gate. Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal bebyggelsens fjernvirkning utredes. Åsens grønne preg skal bevares.

Ubebygde areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg og offentlige bygg som for boligbygg.

§ 4.2 Krav til utforming av veier, gater og andre tiltak knyttet til veier og gater.

I de sentrale områdene (rundt og i feltene N1-N4, B1, Af1-Af2,O1, S1, T1, P1 og P2) skal all utforming av nye veier, gater, parkeringsplasser og andre tiltak knyttet dette

bidra til utvikling av områdene som en bymessig struktur. Lørenskogveien (Rv 163) skal bygges ut til 4 felt gjennomgående. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier unntatt Lørenskogveien skal planlegges med tosidig fortau eller gangvei.

Ved fysisk kopling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

Langs Lørenskogveien skal det gjøres tiltak for å sikre framkommelighet for buss.

Alle nye veianlegg inkludert bruer og andre konstruksjoner skal gis en bytilpasset utforming, og estetiske hensyn skal vektlegges. Åpne arealer mellom og langs veianlegg skal behandles parkmessig.

Veiene skal søkes lagt skånsomt i terrenget. Skjæringer/fyllinger arronderes mot tilstøtende terreng og tilplantes.

Parkeringsområdet (P1) skal hensynta Djupdalsbekken i tråd med gjeldende bestemmelser for vassdrag. Ved søknad om anleggelse av parkeringsplassen skal det redegjøres for at vannkvaliteten og opplevelsen av vassdraget ikke forringes. Avrenning fra p-plassen tillates ikke å forurense vassdraget. Plassen skal deles opp med trær og annen beplantning og tilpasses omgivelsene.

§ 5 Parkering

Felt	Maksimum antall p-plasser	Enhet
Boliger B1	1	pr. leilighet
Boliger B2 - B13	1,2	pr. leilighet
Kontor	1	pr. 80 m ² brutto gulvareal
Forretning	1	pr. 30 m ² brutto gulvareal

For andre virksomheter som skoler, barnehager, bevertningssteder og annen virksomhet, fastsettes normene gjennom den aktuelle reguleringsplan.

For boligområdene B1 – B11, næringsområdene N1 – N4 og sentralområdet S1 skal all parkering i hovedsak skje under terreng eller bygning. For næringsområde N5 skal uteareal til parkering ikke utgjøre mer enn 30 % av tomtearealet.

§ 7 Områder utsatt for flom

For områder merket fareområde – flom skal det gjøres rede for avbøtende tiltak før behandling av søknad som krever vedtak etter PBL, samt fradeling til slike formål.

§ 8 Rekkefølgebestemmelse

Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er

utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei.

Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal bygges ut for toveistrafikk før igangsettingstillatelse blir gitt i planområdet.

Skole (O1) må være klar til bruk før nye boliger står ferdig.

Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanene mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

Samtidig med utbyggingen av Lørenskogveien til 4-feltsvei skal det anlegges gang- og sykkelvei langs veien og naturlig henge sammen med eksisterende gang- og sykkelveinett.

Ytterligere rekkefølgebestemmelser vil framgå av den enkelte reguleringsplan.

Nye salamanderdammer skal være etablert før eksisterende dammer kan fjernes.

§ 9 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T -1442 fastsatt av Miljøverndepartementet skal gjøres gjeldende i reguleringsarbeidet for de ulike feltene.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål og veier kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.